

# 顺势而为,从为民生背书到引领潮流

## 李沧区设区30周年

李沧,一端承载着青岛重工业的记忆,一端是崂山余脉下的绿水青山,在两者中间,是延续了数百年的商圈。今年,是李沧区成立30周年。30年弹指一挥间,李沧区作为步入而立之年的“90后”,已然褪去青涩,依然是活力满满。古语云,无商不活。30年来,李沧区的商业基因,为这片年轻的土地增添了活力,带来了吸引力。最新数据显示,这个夏季,李村商圈每日最高人流量接近40万人。近日,记者走进李村商圈,听商家、当地居民讲述了30年商业发展的故事。



乐客城。

### 设区30年,李村商圈见证发展

李村商圈,是全省商业面积最大的双地铁商圈。在这个李沧区最繁华的区域,有一家70多年历史、历经多次扩建的商场——崂山百货。很多年轻人或外地人不理解,这里明明地处李沧,为啥要叫崂山百货?很多老李村人,是这样和他们解释的:李沧区1994年成立前,李村属于原崂山区。百余年来,因李村大集而发展起来的李村片区一直是商业兴盛之地,崂山百货在此落脚。

### 顺势而为,李村商业为民生背书

“1994年李沧区成立前,李村是典型的城乡接合部,被划入了青岛市的核心区,实现了城乡一体化发展。”张贤存感叹。电影《你好李焕英》中,张小斐排队买电视机的类似情景,很多老李村人也经历过——当时,李村不但商业服务设施发展相对缓慢,国营百货商店的商品也相当紧俏。很多人逛完商场,还会去李村大集上转一转,购买鱼肉、粮蔬等农副产品和锅碗瓢盆、针头线脑等日用品。从80年代末开始,随着改革开放不

断深入,以张贤存为代表的企业家意识到,一手拿着票,一手拿着钱排队购物的时代,彻底过去了。之前百货商场“柜台式”的营销模式,也开始改变为“开放式”的带体验感购物。“整个社会在不断发展,群众对美好生活有追求,我们必须顺应市场经济的规律。”在张贤存眼中,商业一直在顺势而为、在为民生背书。90年代,当时的崂山百货大楼、崂山第一商场、崂山商贸大厦和崂山华隆商厦四大商场便应运而生,拉开了李村商圈成长的帷幕。



热闹繁华的李村商圈。 孙志文 摄

### 提出“三产领先、商贸兴区”

刘万春、江东流撰写的《李村商圈的形成与发展》文章中认为,李沧区成立的1994年,也是李村片区开始蓄力腾飞之时。1994年8月,李沧区提出了“三产领先、商贸兴区”的经济发展方针,决定用5年时间,将李沧区建成青岛市第二个商业中心。从1995年至1997年三年间,北方国贸大厦、利客来购物中心、北方家具城、滨河路商业街、崂山百货大楼等大型商场相继建成或扩建;经过10年努力,李沧区对店铺林立的向阳路进行了大规模的规划改造,将这条

全长600米的道路建成了一条集购物、娱乐、服务、休闲为一体的商业步行街,商圈的辐射能力由此进一步增强。截至2005年底,向阳路步行街改建工程全部竣工,维客集团完成百货大楼旧楼改造工程,利客来集团建成大型购物中心,北方国贸集团完成第二次扩建改造,东李商城、东李家具市场、青岛新锦华酒店用品综合市场等也相继建成开业。当时,商圈的卖场总面积已达20.5万平方米,拥有商业网点2780处,其中有大中型商企150余家、大型专业店和各类专卖店500余家。

### 地标性商业建筑不断崛起

统计数据显示,2006到2009年,李沧区社会消费品零售额从86.2亿元增长到150.7亿元。李村商圈繁华的背后,新的潮流已经开始涌动:网购,成为了越来越多市民的选择。随着集吃、玩、购为一体的大型城市综合体出现,传统的商场模式,也开始面临新的竞争。

2011年9月21日,位于商圈东部的李沧万达广场举行了盛大的开业庆典,引进国内外品牌计450家人驻,其

中42家属于第一次进入山东、56家第一次进入青岛,填补了李沧区高端商业的空白,提升了青岛市民的消费品质,打破了李沧在市民心中的固有形象,也极大提升了青岛市北部城区品质和服务业档次。

李沧万达广场之后,李村商圈的地标性商业建筑不断崛起:2013年,乐客城开业;2015年,银座和谐广场开业;2016年,奥克斯广场开业。这些商业新名片,为李村商圈注入了新的活力。

### 十多年前,李村商圈就有“首店经济”

2013年开业的乐客城,当时不仅是商圈“新势力”,更带来了新思维——不再是传统的百货商场,而是复合体验型商业中心。“我们当时的建设标准,就是要放眼全球,对标全世界的一流。”乐客城总经理祁晓告诉记者,秉承着全新的“时间消费型”经营理念,通过对商业品牌的引入,把消费者在乐客城的时间无限延长,通过吃、喝、玩一系列消费方式,来增加粘性。

祁晓回忆,当时乐客城也面临着行业壁垒等问题。为了破局,乐客城不得

不把目光投向全国乃至世界:乐客城在青岛较早开始了品牌“首店经济”,Zara Home、C&A等品牌的山东首店,当年就设在乐客城。

如今的乐客城,不仅是商业综合体,更是3A景区。祁晓告诉记者,在“国潮”兴起的背景下,乐客城将投身文旅,在楼顶建设融合古风 and 仙侠元素的天宫戏城项目,为游客打造一个充满神秘和想象的世界,建设李村商圈的文商旅文化地标、打造青岛夜经济时尚标杆和全国首屈一指的都市文商旅项目。

# 十多年前,李村商圈就有“首店经济”

## 李村商圈见证发展足迹

### “地铁商业”开始兴起

2015年底,地铁3号线北段开始试运营——这标志着李村商圈开始进入地铁时代。随着地铁3号线南段、2号线的陆续开通,李村商圈成为全省商业面积最大的双地铁商圈。地铁,开始为李村商业的发展赋能。如今,乐客城、崂山百货等商场都已直通地铁站。

今年5月16日,位于李村商圈的维客星城招商推介会暨TOD地铁商业高峰论坛召开,当天,共有18个人驻品牌代表分别与维客星城签订协议。位于地铁2号线和3号线的交汇点的维客星城,已经与地铁站融为一体,全方位连接城市商业要素。“地铁商业是业内外所公认的全商业业态中,最积极、最稳定、最有效、最稀缺的商业业态。维客星城也会成为青岛的‘地铁生活城,流量新主场’。”维客集团董事长张贤存在论坛上发言。

2023年8月,有市民在李村商圈逛街时发现,“海底捞”在乐客城夜市摆摊了。记者在乐客城夜市发现,光顾海底捞摊位的,九成以上是20到30岁之间的年轻人,而且绝大部分是本市居民。在夜经济中,年轻人是消费主力。

第七次全国人口普查显示,李沧区是青岛市新增人口重要承载区:常住人口增加22.5万人、增长43.9%,分别列10个区市第三位和第二位;青岛市60岁及以上人口比例为20.28%;在李沧区,这个比例为16.98%,低于市南区、市北区7到8个百分点,甚至低于崂山区——这也意味着,李沧区的人口结构更加年轻。

### 人口结构年轻,被企业看上

李沧人口结构很年轻,受教育程度高于青岛平均水平:青岛市第七次全国人口普查数据显示,李沧区每10万人中,超过3.6万人受过大专以上的高等教育。这个数据排名全市第三。

李村商圈如今的青春底色,只是一个缩影——很多企业,发现了李沧区人口年龄、教育水平的优势。

2023年6月中旬,国内知名科技企业、粤浦科技与李沧区签订了合作协议。双方正在联手打造的粤浦科技·青岛创新中心,是青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动——胶州湾科创新区启动片区首开项目,将瞄准硬科技赛道,聚焦智能制造、新能源新材料、新一代信息技术等硬科技产业。上海粤浦科技有限公司总裁肖云表示,这次粤浦科技在李沧区投资的项目,主要集中高附加值、高成长性的科技类型企业。这些,都是李沧发展新动能的见证:这些高科技企业,也是年轻人驰骋的主战场。

同年7月18日,又有一家巨头牵手李沧:李沧区政府与山东魏桥创业集团

合作签约,涵盖魏桥新能源汽车管理总部、新能源汽车中央研究院等4个项目。其中新能源汽车中央研究院项目重点聚焦前瞻技术研究、核心技术开发及应用,要助力李沧区构建全球领先的千亿级新能源汽车产业集群——制造业离不开工业化的底蕴,高端智能装备制造,离不开高学历、高科技的年轻化人才队伍。魏桥选择李沧区,理由很充分。

目前,位于李沧区重庆中路大枣园路路口西侧的王府井喜悦购物中心项目,正在紧张施工——去年9月,王府井选择牵手李沧。“我们对青岛的消费市场和潜力非常看好。”首旅集团党委书记、董事长,王府井集团董事长白凡表示,王府井喜悦购物中心和世园会项目,都是非常重要的布局。在王府井集团高层看来,李沧区交通方便,地理位置优越,是进入青岛沿海主城区的必经之路,本身也是主城区的重要区域。李沧区无论是人口密度还是营商环境,都让他们觉得满意。



在李村商圈经营多年的崂山百货。

### “茶文化节”,融入青岛人的生活

常言道,海纳百川,有容乃大。李村商圈的发展,离不开南来北往、操着各地口音的各地客商。商业,离不开交流。在李村商圈,有一个行业最能代表交流:茶。

李沧区并不产茶,却成为了茶业重镇:李沧区的六大茶叶专业市场,汇聚了国内所有茶产区的各种名茶,年销售各类茶叶5000余吨,销售额超过20亿元,销售量占全市2/3以上。在李沧,茶,已经成了“茶业”。

在李沧区,冯氏长乐茶庄有相当的知名度。坐在茶室和人聊天,经营者冯玉冰说一口标准的青岛话;但到了大堂中,冯玉冰和爸妈却用地道的福建方言在交流——上世纪80年代末,冯玉冰的爸妈来到青岛创业,凭借着吃苦耐劳,在李村大集旁站稳了脚跟。李村商圈,见证了很多人冯家这样的商户发展壮大。

6月22日上午,李沧区第十四届茶文化节斗茶大赛在李村商圈的天都锦茶文化城精彩上演。据青岛市李沧区茶业商会会长翁永强介绍,1998年,

李沧有了第一家专业的茶叶市场,当时只有50多家经销商。26年过去,如今已有天都锦茶文化城、天福祥茗茶广场、兴邦茶城、东山茶城等6家茶叶市场、2000多家茶叶经销商,从业人员约3100人。26年来,李村商圈成就了茶,茶也从李村商圈更深地融入了青岛人的生活:如今的“茶文化节”不仅是深入挖掘李沧茶文化内涵,更是要让李沧区各大茶城和周边产业合作共赢,成为良性共生的集群关系,让茶产业向着集约化、品牌化、平台化迅速发展。



很多人在李村商圈经营茶叶店。

### 如今的李村商圈在青岛体量最大

维客、利客来、北方国贸、伟东·乐客城、银座和谐广场、百通大厦、苏宁半岛总部和书院路地下商业街……如今的李村商圈,已成为超过百万平方米面积体量的大商圈,在青岛各大传统商圈中是最大的。

古语云:城,所以盛民也。商业服务业业态和渠道与时变迁、风云变幻,但城与市的相互依存关系没有变,以人为本的服务本质没有变。正如《李村赋》所云:东抵原国道,南至李村河,西接新高架,北临王埠河,是为商旅文化重镇李村。两河环抱,三山拱卫,上溯至商周,先民在此繁衍生息,至明正统年间日新兴旺发达。有大集兴盛,河

渠为证;存车水马龙,三山亲睹。至癸卯年二零二三,众商厦林立,以琳琅满目聚八方人气;双地铁通行,凭通达流畅引四海宾朋;高架临空,车有至前海之通途;绿树成荫,人可在此宜居宜业。来此置产,能观城中崛起,闻鸟语花香;投资兴业,可临四通八达,握万千商机。以酒为媒,觥筹交错尽显英雄豪情壮志;以茶会友,丝缕清香映衬贤达博古通今。凭数百年人声鼎沸之积淀,昔日集市已成胶东第一商圈;借腾焕换岛城市更新之良机,今朝李村崛起腾飞日新月异。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛  
首席记者 刘卓毅